

U S T A W A

z dnia 2016 r.

o spółkach rynku wynajmu nieruchomości

Art. 1. Ustawa określa zasady funkcjonowania spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 2. 1. Spółką rynku wynajmu nieruchomości jest spółka akcyjna mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, której akcje zostały na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań w rozumieniu art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1636, z późn. zm.¹⁾), oraz której podstawowym celem jest regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy z zysku, którego źródłem są przychody z najmu nieruchomości.

2. Przez nieruchomości rozumie się budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

3. Spółka rynku wynajmu nieruchomości oraz spółka zależna, o której mowa w art. 12, może nabywać wyłącznie prawa do nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym i niebędących przedmiotem zabezpieczenia lub egzekucji. Spółka może nabywać nieruchomości obciążone wyłącznie takimi prawami osób trzecich, których realizacja nie spowoduje ryzyka utraty własności nieruchomości.

4. Za przychody z najmu nieruchomości lub ich części uważa się również przychody uzyskiwane za pośrednictwem spółki zależnej, o której mowa w art. 12.

Art. 3. 1. Z uwzględnieniem przepisów art. 304 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 z późn. zm.²⁾) statut spółki rynku wynajmu nieruchomości przewiduje:

- 1) najem nieruchomości lub ich części, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz działalność finansową w zakresie zarządzania udziałami lub akcjami w innych spółkach (spółkach zależnych), jako przedmiot działalności spółki;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2016 r. 1948 i 1997 oraz z 2017 r. poz. 724, 768 i 791).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. 1579, 2255, 2260 oraz z 2017 r. poz. 791

- 2) nieoznaczony czas na jaki spółka została utworzona;
- 3) kapitał zakładowy na poziomie nie niższym niż 50 000 000 zł;
- 4) wskazanie, że wszystkie akcje spółki są na okaziciela;
- 5) utrzymywanie przez spółkę nieruchomości, udziałów lub akcji spółek zależnych, o których mowa w art. 12, oraz akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości na poziomie nie niższym, niż 70% wartości bilansowej aktywów spółki;
- 6) uzyskiwanie przez spółkę nie mniej niż 80% przychodów netto ze sprzedaży z najmu nieruchomości lub ich części, lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, które były przeznaczone na wynajem przynajmniej przez rok, lub ich części, lub z tytułu udziałów w spółkach zależnych, o których mowa w art. 12, lub ze sprzedaży udziałów lub akcji tych spółek zależnych;
- 7) uzyskiwanie przez spółkę przychodów z najmu nieruchomości lub ich części bezpośrednio lub pośrednio przez spółki zależne, o których mowa w art. 12, z najmu co najmniej trzech nieruchomości lub ich części;
- 8) utrzymywanie wartości bilansowej zobowiązań kredytowych lub pożyczkowych na poziomie nie wyższym niż 70% wartości bilansowej aktywów;
- 9) obowiązek corocznej wypłaty dywidendy na poziomie nie niższym niż 90% zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy, a także pomniejszonego o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z innymi przepisami lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

2. Statut spółki rynku wynajmu nieruchomości określa również zasady polityki inwestycyjnej spółki, a w szczególności rodzaj nieruchomości będących przedmiotem lokat tej spółki lub spółek zależnych, o których mowa w art. 12, oraz kryteria ich doboru.

3. Na umotywowany wniosek zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości walne zgromadzenie tej spółki może zdecydować o pomniejszeniu zysku stanowiącego podstawę wypłaty dywidendy o zysk pochodzący z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych, o których mowa w art. 12, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości o ile w okresie 2 lat od takiego zbycia, zostanie on przeznaczony na nabycie innych nieruchomości lub ich części, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości lub udziałów lub akcji stanowiących nie mniej niż 95%

udziału w kapitale zakładowym spółki akcyjnej, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo akcyjnej, w przypadku której nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości.

4. W przypadku gdy nie został spełniony warunek, o którym mowa w ust. 3, spółka rynku wynajmu nieruchomości obowiązana jest do niezwłocznej wypłaty akcjonariuszom w formie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, z zachowaniem warunków przewidzianych w art. 349 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, zatrzymany zysk z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych, o których mowa w art. 12, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 4. 1. Spółka rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązana spełniać warunki określone w statucie, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5–8, na koniec każdego roku obrotowego, a warunek określony w statucie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9, do końca 3 kwartału po zakończeniu roku obrotowego.

2. Spółka rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązana spełniać po raz pierwszy warunki określone w statucie, o których mowa art. 3 ust. 1 pkt 5–8, na koniec pierwszego roku obrotowego następującego po roku obrotowym, w którym spółka została wpisana do rejestru spółek rynku wynajmu nieruchomości, o którym mowa w art. 5, a warunek określony w statucie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9, do końca 3 kwartału po zakończeniu roku obrotowego następującego po roku obrotowym, w którym spółka została wpisana do tego rejestru.

3. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego spółki rynku wynajmu nieruchomości biegły rewident powinien dodatkowo stwierdzić, czy spółka rynku wynajmu nieruchomości spełniła warunki, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5–8, na koniec roku obrotowego oraz warunek, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9, w poprzednim roku obrotowym, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, wskazać poziom wypełnienia przez spółkę tych warunków.

Art. 5. 1. Wykonywanie działalności przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości wymaga wpisu do prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwaną dalej „Komisją” rejestru spółek rynku wynajmu nieruchomości, zwanego dalej „rejestrem”.

2. Spółka składa wniosek do Komisji o wpis do rejestru wraz z wnioskiem o zatwierdzenie prospektu emisyjnego.

3. Do wniosku o wpis do rejestru załącza się:

- 1) statut;
- 2) odpis z rejestru przedsiębiorców;
- 3) imiona i nazwisko, datę i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, a w przypadku obywateli Rzeczypospolitej Polskiej także numer PESEL członków zarządu oraz rady nadzorczej spółki wraz z opisem ich kwalifikacji i doświadczeń zawodowych oraz informacje z Krajowego Rejestru Karnego;
- 4) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach albo stwierdzające stan zaległości, wydane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, 648 i 768).

4. Zatwierdzenie przez Komisję prospektu emisyjnego spółki jest jednoznaczne z wpisaniem spółki do rejestru. Komisja dokonuje wpisu do rejestru z dniem dopuszczenia akcji spółki do obrotu na rynku oficjalnych notowań na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5. Komisja, w drodze decyzji, odmawia wpisu spółki do rejestru, w przypadku gdy:

- 1) wniosek lub załączone do niego dokumenty nie są zgodne pod względem treści z przepisami prawa lub ze stanem faktycznym;
- 2) członkowie zarządu spółki nie spełniają wymogów, o których mowa w art. 9 lub rady nadzorczej nie spełniają wymogów, o których mowa w art. 9 ust. 2.

Art. 6. 1. Wpisowi do rejestru podlega firma, siedziba i adres spółki.

2. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

3. Komisja udostępnia rejestr na swojej stronie internetowej.

4. Spółka rynku wynajmu nieruchomości wpisana do rejestru niezwłocznie informuje Komisję o zmianie danych określonych w ust. 1.

Art. 7. 1. Z zastrzeżeniem art. 4 ust. 2, w przypadku gdy spółka rynku wynajmu nieruchomości zaprzestała spełniać wymagania, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, lub w terminach, o których mowa w art. 4 ust. 1, wymagania, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5–9, albo dokonała zmian w statucie, które są niezgodne z przepisami art. 3 ust. 1, niezwłocznie składa wniosek do Komisji o wykreślenie z rejestru.

2. Komisja wykreśla spółkę rynku wynajmu nieruchomości z rejestru z urzędu w przypadku:

- 1) ogłoszenia upadłości spółki rynku wynajmu nieruchomości lub otwarcia jej likwidacji;

- 2) wycofania lub wykluczenia akcji spółki rynku wynajmu nieruchomości z obrotu na rynku oficjalnych notowań prowadzonym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) poinformowania Komisji przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości o zaprzestaniu wykonywania działalności, której źródłem są przychody z najmu nieruchomości lub ich części.

Art. 8. 1. Firma spółki rynku wynajmu nieruchomości zawiera dodatkowe oznaczenie „spółka rynku wynajmu nieruchomości”. Jeżeli statut spółki rynku wynajmu nieruchomości tak stanowi, spółka ta może zamiast tego dodatkowego oznaczenia używać w firmie skrótu „srwn”.

2. Oznaczenia „spółka rynku wynajmu nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia „srwn” ma prawo i obowiązek używać w nazwie, reklamie lub informacji reklamowej lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej jedynie spółka rynku wynajmu nieruchomości wpisana do rejestru.

Art. 9. 1. Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości składa się z co najmniej trzech członków.

2. Członkiem zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była skazana prawomocnym orzeczeniem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe lub umyślne wykroczenie skarbowe;
- 3) nie jest wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego;

3. Co najmniej dwóch członków zarządu, w tym prezes zarządu, oprócz wymogów, o których mowa w ust. 2, musi spełniać następujące warunki:

- 1) posiada wyższe wykształcenie;
- 2) posiada minimum 5-letnie doświadczenie w zakresie zarządzania w ramach działalności inwestycyjnej nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Co najmniej jeden członek zarządu powinien być rzeczoznawcą majątkowym, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V rozdziale ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 820)

5. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio do spółki zależnej, o której mowa w art. 12, oraz jej członków zarządu.

Art. 10. Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązany zapobiegać powstawaniu konfliktów interesów, wykrywać takie konflikty, a w przypadku powstania takiego konfliktu – zapewnić ochronę interesów akcjonariuszy spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 11. Członkiem rady nadzorczej spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz spółki zależnej, o której mowa w art. 12, może być osoba, która spełnia warunki, o których mowa w art. 9 ust. 2.

Art. 12. 1. Spółką zależną od spółki rynku wynajmu nieruchomości jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo–akcyjna, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości, oraz spełniająca następujące warunki:

- 1) nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości;
- 2) nie mniej niż 80% przychodów netto ze sprzedaży pochodzi z najmu nieruchomości lub ich części, lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, które były przeznaczone na wynajem przynajmniej przez rok, lub ich części;
- 3) wartość bilansowa zobowiązań kredytowych lub pożyczkowych nie przekracza 70% wartości bilansowej aktywów;
- 4) corocznie wypłacana jest dywidenda na poziomie nie niższym niż 90% zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy, a także pomniejszonego o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z innymi przepisami lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

2. Spółka jest obowiązana spełniać warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, na koniec każdego kwartału roku obrotowego, a warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, do końca 3 kwartału po zakończeniu roku obrotowego.

Art. 13. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółek rynku wynajmu nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – kodeks spółek handlowych.

Art. 14. 1. Kto nie będąc do tego uprawniony używa w firmie (nazwie), reklamie, informacji reklamowej lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej

określenia, o którym mowa w art. 8, podlega grzywnie do 1 000 000 zł lub karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. Tej samej karze podlega także ten, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Art. 15. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2032, z późn. zm.³) w art. 21 w ust. 1 dodaje się pkt 144 w brzmieniu:

„144) dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach spółki wpisanej do rejestru, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.”.

Art. 16. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1888, z późn. zm.⁴) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4a:

a) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) ustawie o spółkach rynku wynajmu nieruchomości – oznacza to ustawę z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...);”.

b) po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a) spółce rynku wynajmu nieruchomości – oznacza to spółkę, o której mowa w art. 2 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości;”.

2) w art. 7 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W zakresie przychodów, o których mowa w art. 22, przepisów ust. 3 pkt 2 nie stosuje się do spółki rynku wynajmu nieruchomości, w okresie korzystania przez nią ze zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 56.”;

3) w art. 16 w ust. 1 dodaje się pkt 63a w brzmieniu:

„63a) odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości lub ich części oddanych w najem przez spółki, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 56 i 57, w okresie korzystania ze zwolnienia, o którym mowa w tych przepisach;”.

4) w art. 16h w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 2048 oraz z 2017 r. poz. 528, 648 i 859

⁴ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1926, 1933 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 648).

„1) od wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, z zastrzeżeniem art. 16k, począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek lub wartość wprowadzono do ewidencji, z zastrzeżeniem art. 16e, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono ich niedobór; suma odpisów amortyzacyjnych obejmuje również odpisy, których zgodnie z art. 16 ust. 1 nie uważa się za koszty uzyskania przychodów, za wyjątkiem odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości lub ich części oddanych w najem przez spółki, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 56 i 57, w okresie korzystania ze zwolnienia, o którym mowa w tych przepisach;”;

5) w art. 17:

a) w ust. 1 w pkt 55 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 56 i 57 w brzmieniu:

„56) dochody (przychody) spółek rynku wynajmu nieruchomości uzyskane:

- a) z wynajmu nieruchomości lub ich części,
- b) ze zbycia nieruchomości lub ich części,
- c) ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości,
- c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości

– do czasu ich wydatkowania na cele, o których mowa w ust. 11;

57) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:

- a) z wynajmu nieruchomości lub jej części,
- b) ze zbycia nieruchomości lub jej części

– w części odpowiadającej wartości, w jakiej nie później niż do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na wypłatę dywidendy na rzecz spółki rynku wynajmu nieruchomości, lub nie później niż do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup albo wytworzenie nieruchomości lub ich części;”;

b) dodaje się ust. 11–17 w brzmieniu:

„11. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 56, dotyczy dochodów ze wskazanych w tym przepisie źródeł uzyskanych przez wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, spółkę rynku wynajmu nieruchomości, w części, w jakiej dochody te zostaną przeznaczone i wydatkowane na wypłatę dywidendy na rzecz wspólników (akcjonariuszy) z tytułu ich udziału w zyskach spółki lub zostaną przeznaczone i wydatkowane na wypłatę wynagrodzeń na rzecz osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorczych i kontrolnych takiej spółki oraz osób reprezentujących tę spółkę lub te organy z tytułu pełnionych funkcji.

12. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 56, stosuje się pod warunkiem, iż spółka rynku wynajmu nieruchomości prowadzić będzie ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie:

- 1) w jakiej części osiągnięte przez spółkę w roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały:
 - a) z wynajmu nieruchomości lub ich części,
 - b) ze zbycia nieruchomości lub ich części,
 - c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości,
 - d) z pozostałych źródeł przychodów,
- 2) w jakiej części środki wydatkowane przez spółkę w roku podatkowym na wypłatę dywidend oraz innych należności z udziału w zyskach spółki pochodziły z dochodów (przychodów) uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości lub ich części.

13. Za uzyskane przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości dochody pośrednio pochodzące z wynajmu nieruchomości lub ich części uważa się dochody z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, proporcjonalnie w części, w jakiej w roku podatkowym poprzedzającym rok, w którym dywidenda została wypłacona, uzyskane przez spółkę zależną przychody z wynajmu nieruchomości lub jej części pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

14. Jeżeli spółka, o której mowa w ust. 1 pkt 56, do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, nie spełni warunków, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4–8 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, to utraci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 56, w zakresie dochodów niewydatkowanych na cele wskazane w ust. 11 i obowiązana będzie do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia upływu takiego drugiego roku podatkowego.

15. Przepisy ust. 14 stosuje się odpowiednio w przypadku wykreślenia spółki, o której mowa w ust. 1 pkt 56, z rejestru, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.

16. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 57, stosuje się pod warunkiem, iż spółka, o której mowa w tym przepisie prowadzić będzie ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, jaka część uzyskiwanych w każdym roku podatkowym dochodów (przychodów) pochodzi z wynajmu nieruchomości lub ich części, jaka ze zbywania nieruchomości lub ich części, a jaka z pozostałych źródeł.

17. W przypadku dokonania przez spółkę, o której mowa w ust. 1 pkt 57, wypłaty dywidendy oraz innych przychodów z udziału zysku na rzecz spółki, o której mowa w pkt 56, spółka wypłacająca zobowiązana jest, w terminie dokonania takiej wypłaty, przekazać informację spółce uzyskującej dywidendę, w jakiej proporcji – w roku podatkowym, za który dywidenda taka jest wypłacana – uzyskane przez spółkę wypłacającą przychody osiągnięte z wynajmu nieruchomości lub jej części pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.”;

6) w art. 19 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„19. 1. Podatek, z zastrzeżeniem art. 21, art. 22 i art. 24a, wynosi:

- 1) 19% podstawy opodatkowania;
- 2) 15% podstawy opodatkowania – w przypadku:
 - a) małych podatników,
 - b) podatników rozpoczynających działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność,

- 3) 8,5% – w zakresie dochodów uzyskanych przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości lub ich części, w części wydatkowanej na wypłatę dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach tej spółki.”;
- 7) w art. 22 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:
„7. Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach spółki wpisanej do rejestru, o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.”;
- 8) w art. 25:
- a) po ust. 3a dodaje się ust. 3b i 3c w brzmieniu:
„3b. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 56, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie; w przypadku wydatkowania takich dochodów na cele wskazane w art. 17 ust. 11 podatek od tego dochodu, bez wezwania, wpłaca się do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku.
3c. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 57, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie.”;
- b) po ust. 4a dodaje się ust. 4b i 4c w brzmieniu:
„4b. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 57, nie wydatkuje określonych w tym przepisie dochodów na wskazane w nim cele, lub wydatkuje te dochody na te cele ale po terminie w nim określonym, to zobowiązany jest bez wezwania należny od tych dochodów podatek wpłacić się do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku na inne cele albo do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin określony w art. 17 ust. 1 pkt 57; przepis ten stosuje się również do dochodów za lata poprzedzające rok podatkowy, zadeklarowanych i niewydatkowanych na cele określone w art. 17 ust. 1 pkt 57.
4c. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 56 lub pkt 57, zostanie postawiony w stan upadłości lub likwidacji lub przestanie być podatnikiem podlegającym w Rzeczypospolitej Polskiej opodatkowaniu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia, to z dniem wystąpienia tych okoliczności traci prawo do zwolnienia określonego w tych przepisach i zobowiązany jest – o wartość dochodów, uzyskanych w okresie ostatnich pięciu lat podatkowych,

poprzedzających ten dzień, niewydatkowanych w sposób, o którym mowa w tych przepisach – do powiększenia o ich wysokość dochodów wykazywanych za ostatni rok podatkowy i do zapłaty należnego od tych dochodów podatku dochodowego do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym okoliczności te wystąpiły; przepisy art. 27 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 17. W ustawie z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2017 r., poz. 700) w art. 21a w pkt. 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) w odniesieniu do osób podlegających wpisowi lub wpisanych jako członkowie organu zarządzającego spółki rynku wynajmu nieruchomości – informacje o skazaniach za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe lub umyślne wykroczenie skarbowe; ”.

Art. 18. W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.⁵) w art. 1a w ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) spółek rynku wynajmu nieruchomości i spółek zależnych, o których mowa odpowiednio w art. 2 i art. 7 ustawy z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...), oraz spółek, o których mowa w art. 17 ust. 11 i 13 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.⁶).”.

Art. 19. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Renata Lućko
Zastępca Dyrektora
Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

⁵ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 70, z 2015 r. poz. 73, 978, 1260, 1357, 1634 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615, 904 i 996 oraz z 2017 r. poz. 768 i 791.

⁶ Patrz odnośnik 4.